



Warszawa, dnia 16 lipca 2025 r.

**Sygn. akt KR II R 10/21**

## **DECYZJA NR KR II R 10/21**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Arkadiusz Myrcha

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Mirosław Józef Pampuch, Sławomir Potapowicz, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski, Anna Wierzbica

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2025 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy,  
w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r., nr 259/GK/DW/2014, dotyczącej gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Tynieckiej/Lenartowicza, dawny hip. Dobra Ziemskie Henryków nr W-2752 (w części dotyczącej Bloku VII), oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 3/7 i nr 8/5 w obrębie 146505\_8.0215, dla których obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr [REDACTED] oraz dotyczącej gruntu stanowiącego część dz. ew. nr 102 w obrębie 1-02-15- pod ulicą Tyniecką, dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr [REDACTED] z udziałem stron: M [REDACTED] S [REDACTED] W [REDACTED], P [REDACTED] R [REDACTED] we W [REDACTED], S [REDACTED] I [REDACTED] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej z siedzibą w Warszawie, R [REDACTED] L [REDACTED] vel R [REDACTED] M [REDACTED] L [REDACTED] Ł [REDACTED], E [REDACTED] A [REDACTED] M [REDACTED] L [REDACTED] vel Ł [REDACTED], M [REDACTED] G [REDACTED] N [REDACTED] L [REDACTED]-S [REDACTED] vel Ł [REDACTED];  
na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769 dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.,

**orzeka:**

**stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r.,  
nr 259/GK/DW/2014 z naruszeniem prawa.**

## **UZASADNIENIE**

### **I. Przebieg postępowania rozpoznawczego**

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2021 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 259/GK/DW/2014 dotyczącej dawnej nieruchomości ozn. jako Dobra Ziemskie Henryków nr hip. W-2752 (w części dotyczącej Bloku VII), oznaczonej jako dz. ew. nr 3/7 w obrębie 0215 (146505\_8.0215), uregulowanej w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANO] przy ulicy Tynieckiej, oraz dz. ew. nr 8/5, w obrębie 0215 (146505\_8.0215) uregulowanej w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANO] przy ulicy Lenartowicza (obecnie obie działki uregulowane w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANO]) oraz części (grunt o pow. 200 m<sup>2</sup>) dz. ew. nr 102 w obrębie 1-02-15 pod ulicą Tyniecką uregulowanej w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANO]

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2021 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2021 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 259/GK/DW/2014.

Zawiadomieniem z dnia 22 czerwca 2021 r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu w dniu 22 czerwca 2021 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie.

Wyżej wymienione postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 25 czerwca 2021 r.

Społeczna Rada w dniu 22 maja 2023 r. wydała opinię nr 41/2023. Wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 25 czerwca 2014 r. nr 259/GK/DW/2014, gdyż decyzja została wydana na podstawie wniosku złożonego po terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (dalej: dekret warszawski). Z uwagi na powyższe, w

ocenie Społecznej Rady, w myśl art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. należy stwierdzić nieważność decyzji i usunąć ją z obrotu prawnego.

Zawiadomieniem z dnia 28 kwietnia 2025 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie zostało ogłoszone w ww. biuletynie 29 kwietnia 2025 r.

Strona postępowania S[REDAKTURA] I[REDAKTURA] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w W[REDAKTURA], reprezentowana przez pełnomocnika, w dniu 26 czerwca 2024 r. zapoznała się z aktami sprawy. Pismem z 26 czerwca 2024 r. wyraziła stanowisko w przedmiotowej sprawie, do którego Komisja odniesie się w dalszej części uzasadnienia decyzji.

## **II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **1. Opis nieruchomości**

Decyzją Prezydenta m. st. Warszawy nr 259/GK/DW/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r., objęte były grunty położone w Warszawie w obrębie 0215 oznaczone jako działki nr 3/7, nr 8/5 i nr 102. Z opracowania geodezyjnego wykonanego przez geodetę uprawnionego S[REDAKTURA] K[REDAKTURA] wynika, że działki te pochodzą z dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. Hip. Dobra Ziemskie Henryków blok VII, nr hip. W-2752.

Działka nr ewidencyjny 3/7 z obrębu 0215 przy ulicy Tynieckiej/Lenartowicza ma powierzchnię 0,1497 ha. Działka nr ewidencyjny 8/5 przy ulicy Lenartowicza z obrębu 0215 ma powierzchnię 0,0294 ha. Dla ww. działek prowadzona jest wspólna księga wieczysta nr [REDAKTURA]. W księdze wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka - S[REDAKTURA] I[REDAKTURA] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie. Działka nr ewidencyjny 102 z obrębu 0215 przy ul. Tynieckiej ma powierzchnię 3889 m<sup>2</sup>. Prowadzona jest dla niej księga wieczysta [REDAKTURA]. Działka ta stanowi drogę. W księdze wieczystej jako właściciel wpisane jest M[REDAKTURA] S[REDAKTURA] W[REDAKTURA]

Przedmiotowe działki w dacie wejścia w życie dekretu były niezabudowane. Nieruchomość stanowi podwórkę S[REDAKTURA] P[REDAKTURA] nr [REDAKTURA] w Warszawie im. A[REDAKTURA] M[REDAKTURA] oraz P[REDAKTURA] I[REDAKTURA] nr [REDAKTURA].

Działka nr ew. 8/5 stanowi wjazd na teren placówki przedszkola, działka nr ew. 3/7 stanowi boisko szkolne. Działka nr ew.102 stanowi drogę publiczną. Nieruchomość

warszawska położona przy ul. Tynieckiej/ Lenartowicza ozn. hip. Dobra Henryków (W-2752), w części dot. Bloku VII znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu warszawskiego.

## **2. Dawny właściciel nieruchomości**

Komisja ustaliła, że na dzień 21 listopada 1945 r. tj. dzień wejścia w życie dekretu warszawskiego, tytuł własności nieruchomości przysługiwał L [REDACTED] Ł [REDACTED].

Z zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 15 października 2007 r. wynika, że w archiwum ksiąg dawnych pod numerem inwentarzowym W-2752 znajduje się księga hipoteczna pod nazwą „Dobra Ziemskie Henryków utworzone z byłych kolonii w Mokotowie 10,11,12,13,14,15 w Okręgu, Powiecie i Guberni Warszawskiej położone”. W dziale II wykazu wpisem jawnym z dnia 30 kwietnia 1941 r. ujawniony jest L [REDACTED] Ł [REDACTED] co do połowy szerokości ulic przylegających do należących do niego bloków II, VI, VII, VIII, XIV, XV, XVII, XVIII.

## **3. Następstwo prawne po dawnym właścicielu hipotecznym**

Spadek po dawnym właścicielu hipotecznym L [REDACTED] K [REDACTED] M [REDACTED] Ł [REDACTED], zmarłym dnia 9 sierpnia 1944 r., na podstawie ustawy nabyli synowie J [REDACTED] S [REDACTED] M [REDACTED] Ł [REDACTED] oraz L [REDACTED] M [REDACTED] J [REDACTED] Ł [REDACTED] po 1/2 części spadku każdy z nich, z tym, że małżonce spadkodawcy L [REDACTED] E [REDACTED] M [REDACTED] H [REDACTED] zd. H [REDACTED]-C [REDACTED] przysługiwało prawo dożywotniego użytkowania 1/3 części spadku (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 20 października 2011 r. sygn. akt VI Ns 420/10).

Spadek po J [REDACTED] S [REDACTED] Ł [REDACTED], zmarłym 5 sierpnia 1958 r., nabył z mocy testamentu notarialnego z dnia 27 września 1938 r. brat L [REDACTED] M [REDACTED] Ł [REDACTED] w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 28 września 1994 r. sygn. akt III Ns 609/94).

Spadek po L [REDACTED] M [REDACTED] Ł [REDACTED], zmarłym dnia 22 stycznia 1996 r., na podstawie ustawy nabyły córki R [REDACTED] M [REDACTED] L [REDACTED] Ł [REDACTED] vel R [REDACTED] L [REDACTED], E [REDACTED] A [REDACTED] M [REDACTED] Ł [REDACTED] oraz M [REDACTED] G [REDACTED] N [REDACTED] Ł [REDACTED]-S [REDACTED] po 1/3 części spadku każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 18 lipca 2007 r. sygn. akt VI Ns 894/06).

#### **4. Objęcie gruntu nieruchomości w posiadanie przez gminę m.st. Warszawa**

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43). Zgodnie z § 3 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Objęcie przedmiotowego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, pozycja 31.

Wobec tego, termin do złożenia wniosku upływał z dniem 19 października 1948 r.

W decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy przyjął, że do objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy doszło w dniu 16 sierpnia 1948 r., w oparciu o ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. W związku z czym organ przyjął, że termin do złożenia wniosku upływał z dniem 16 lutego 1949 r.

#### **5. Wniosek dekretowy**

Wniosek dekretowy został złożony dnia 16 lutego 1949 r. przez adwokata M [REDAKTED] G [REDAKTED], pełnomocnika J [REDAKTED] Ł [REDAKTED] – syna i spadkobiercy dawnego właściciela hipotecznego. Z akt sprawy wynika, że w sprawie nie zapadło orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w Warszawie w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego. Wniosek został rozpoznany dopiero kontrolowaną decyzją reprivatyzacyjną z 2014 roku.

#### **6. Podział nieruchomości na działki**

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 stycznia 2014 r. zatwierdzono projekt podziału działki nr 3/4 o pow. 0,6620 ha na działkę nr 3/5, nr 3/6, nr 3/7 oraz podział działki nr 8/3 o pow. 0,2385 na działki nr 8/4 i nr 8/5. Podziału dokonano z urzędu w związku z rozpatrywaniem wniosku dekretowego dawnego właściciela hipotecznego o zwrot nieruchomości ozn. hip „Dobra Ziemske Henryków” blok VII oraz terenu ulicy dawniej położonego przy ul. Tynieckiej róg Lenartowicza.

## 7. Postępowanie reprivatyzacyjne

Decyzją nr 259/GK/DW/2014 z 25 czerwca 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku złożonego 16 lutego 1949 r. przez adwokata M [REDAKTOWANE] G [REDAKTOWANE], pełnomocnika J [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE], o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości warszawskiej ozn. jako Dobra Henryków, nr hip. W- 2752 (w części dot. Bloku VII):

- I. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni 1497 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako dz. ew. nr 3/7 w obrębie 0215, uregulowanego w KW nr [REDAKTOWANE], położonego przy ul. Tynieckiej na rzecz: R [REDAKTOWANE] M [REDAKTOWANE] L [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] vel R [REDAKTOWANE] L [REDAKTOWANE] w 1/3 części, E [REDAKTOWANE] A [REDAKTOWANE] M [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] w 1/3 części i M [REDAKTOWANE] G [REDAKTOWANE] N [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] - S [REDAKTOWANE] w 1/3 części;
- II. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu o powierzchni 294 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako dz. ew. nr 8/5 w obrębie 0215 uregulowanego w KW nr [REDAKTOWANE], położonego przy ul. Lenartowicza na rzecz: R [REDAKTOWANE] M [REDAKTOWANE] L [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] vel R [REDAKTOWANE] L [REDAKTOWANE] w 1/3 części, E [REDAKTOWANE] A [REDAKTOWANE] M [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] w 1/3 części i M [REDAKTOWANE] G [REDAKTOWANE] N [REDAKTOWANE] Ł [REDAKTOWANE] - S [REDAKTOWANE] w 1/3 części;
- III. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego;
- IV. odmówił przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, stanowiącego część dz. ew. nr 102 - pod ulicą Tyniecką.

W pkt V organ stwierdził, że grunt opisany w pkt I i II jest niezabudowany i stanowi podwórkę G [REDAKTOWANE] Nr 1 im. R [REDAKTOWANE] S [REDAKTOWANE] oraz P [REDAKTOWANE] Nr [REDAKTOWANE].

W pkt VI organ stwierdził, że aktualnie przedmiotowy grunt nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – nieruchomość ta położona jest w strefie M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W pkt VII organ stwierdził, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich oraz wieczystych użytkowników, o których mowa w pkt I decyzji - osoby te uiszczają opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 roku poz. 518). Nie dotyczy to nabywania prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osobę bliską.

W pkt VIII organ stwierdził, że decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I i II decyzji. Organ stwierdził, że nie stawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie, będzie stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji jako bezprzedmiotowej.

W pkt IX organ stwierdził, że korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego powinno być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w przypadku jego uchwalenia.

W pkt X organ stwierdził, że nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunków określonych w pkt IX może skutkować rozwiązaniem umowy. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy.

W pkt XI w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem określonego w niej terminu użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie winno być równe równowartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy - wynagrodzenie nie przysługuje.

W pkt XII organ stwierdził, iż ustanowione niniejszą decyzją prawo użytkowania wieczystego gruntu nie narusza prawa osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia, a w pkt XIII, iż prawa i obowiązki użytkowników wieczystych nie wymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.

## **8. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy nr 259/GK/DW/2014 z 25 czerwca 2014 została wykonana zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W dniu 26 sierpnia 2014 r. Rep. A Nr 10370/2014 została zawarta umowa o oddanie gruntu stanowiącego niezabudowane działki nr 3/7 oraz nr 8/5 z obrębem 0215 w użytkowanie wieczyste na rzecz R■■■■ L■■■■■, E■■■■■ A■■■■ M■■■■ L■■■■■ M■■■■ G■■■■■ L■■■■■-S■■■■ w udziałach po 1/3 części każdej.



W dniu 5 maja 2015 r. decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 38/2015 prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

W księdze wieczystej [REDAKTED] prowadzonej dla działki nr 102 (stanowiącej drogę, co do której w decyzji reprivatyzacyjnej odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego) jako właściciel wpisane jest M [REDAKTED] S [REDAKTED] W [REDAKTED].

W księdze wieczystej [REDAKTED] założonej dla działek nr 3/7 oraz nr 8/5 (co do których w decyzji reprivatyzacyjnej przyznano prawo użytkowania wieczystego) obecnie wpisany jest jako właściciel nieruchomości: S [REDAKTED] I [REDAKTED] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Poprzednio jako współwłaścicielki były wpisane beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej: R [REDAKTED] L [REDAKTED], E [REDAKTED] A [REDAKTED] M [REDAKTED] L [REDAKTED] oraz M [REDAKTED] G [REDAKTED] S [REDAKTED] w 1/3 części.

## **9. Sprzedaż nieruchomości po decyzji reprivatyzacyjnej**

W dniu 27 marca 2020 r. za rep. A 2279/2020 została zawarta umowa spółki komandytowej między S [REDAKTED] I [REDAKTED] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a R [REDAKTED] Ł [REDAKTED] vel R [REDAKTED] L [REDAKTED], E [REDAKTED] L [REDAKTED] i M [REDAKTED] L [REDAKTED]-S [REDAKTED]. Zgodnie z umową R [REDAKTED] L [REDAKTED], E [REDAKTED] A [REDAKTED] L [REDAKTED], M [REDAKTED] G [REDAKTED] L [REDAKTED]-S [REDAKTED] zobowiązały się do wniesienia do spółki tytułem aportu wkład w postaci nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu położone przy ul. Tynieckiej i Lenartowicza obręb 0215 działki nr 3/7 i nr 8/5 o łącznej wartości [REDAKTED] zł - objętych kontrolowaną decyzją reprivatyzacyjną oraz niezabudowane działki nr 53/1 i nr 53/2 o łącznej wartości [REDAKTED] zł - nieobjęte kontrolowaną decyzją reprivatyzacyjną. Ponadto beneficjentki zobowiązały się do wniesienia tytułem wkładów każda: wierzytelność przysługującą jej w udziale po 1/3 części wobec gminy miasto stołeczne Warszawa w kwocie [REDAKTED] zł o wartości rynkowej [REDAKTED] zł tytułem odszkodowania za utratę wartości jej udziału w prawie własności nieruchomości działki ewidencyjnej nr 53/1 i nr 53/2. W akcie notarialnym wartość rynkową całego aportu ustalono na łączną kwotę [REDAKTED] zł.

W dniu 19 czerwca 2020 r. w wykonaniu umowy spółki została zawarta umowa przeniesienia własności, Repertorium A Nr 4350/2020. W wykonaniu umowy spółki komandytowej, beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej R [REDAKTED] L [REDAKTED], E [REDAKTED] A [REDAKTED] M [REDAKTED] L [REDAKTED] oraz M [REDAKTED] G [REDAKTED] S [REDAKTED] przeniosły na rzecz firmy S [REDAKTED] I [REDAKTED] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie własność niezabudowanych działek gruntu nr ew. 3/7 i nr ew. 8/5, objętych kontrolowaną decyzją



reprzywatywacyjną oraz działek nr ew. 53/1 i nr ew. 53/2 – nieobjętych kontrolowaną decyzją reprzywatywacyjną.

Beneficjentki decyzji reprzywatywacyjnej R■■■ L■■■, E■■■ A■■■ L■■■, M■■■ G■■■ L■■■-S■■■ wystąpiły ze spółki komandytowej poprzez zbycie udziałów w spółce. W dniu 22 czerwca 2020 r. doszło do zawarcia w zwykłej formie pisemnej umowy sprzedaży ogółu praw i obowiązków wspólnika w spółce. Prawa i obowiązki w spółce komandytowej nabyła spółka T■■■ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Każda z beneficjentek przeniosła na nabywcę ogół praw i obowiązków w spółce za cenę po ■■■■ zł. Zgodnie z umową cena miała zostać uiszczona przez nabywcę w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy zbycia

#### **10. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu**

Prokuratur Regionalny we Wrocławiu prowadził postępowanie o sygnaturze RP V Pa 29.2019. Pismem z 30 grudnia 2020 r. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 259/GK/DW/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r.

W sprzeciwie Prokurator zarzucił:

- a) rażące naruszenie - w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. - przepisów art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, wyrażające się w zaniechaniu prawidłowego zbadania przesłanki złożenia w terminie 6 miesięcy wniosku, a to wobec nieprawidłowego ustalenia terminu objęcia w posiadanie gruntu przez gminę, co skutkowało wadliwym ustaleniem, iż dawny właściciel nieruchomości warszawskiej złożył wniosek dekretowy, w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego;
- b) rażące naruszenie - w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. - przepisów art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a. przez zaniechanie podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do pełnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, wyrażający się w pominięciu obowiązku zgromadzenia i należytej analizy treści dokumentów w celu prawidłowego ustalenia przebiegu ulicy Lenartowicza, co w połączeniu z treścią ogłoszenia w poz. 31 Dziennika Urzędowego Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 19 kwietnia 1948 r. doprowadziło do dokonania przez organ błędnych ustaleń faktycznych i błędnym przyjęciu, iż 6 miesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie wieczystej dzierżawy do w/w nieruchomości, określony w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

Prokurator wniosł na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

#### **11. Postępowanie prowadzone wskutek sprzeciwu Prokuratora**

Na skutek sprzeciwu Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie pod numerem KOC/47/Go/21 wszczęło postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy Nr 259/GK/DW/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. Postanowieniem z 11 sierpnia 2021 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszone na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Na dzień wydania przedmiotowej decyzji postępowanie nie zostało podjęte.

#### **12. Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego KR II R 10/21 oraz poprzedzających go czynności sprawdzających KR II S 32/21, w szczególności: akt postępowania dotyczącego reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Tynieckiej/Lenartowicza zakończonych kontrolowaną decyzją reprivatyzacyjną z dnia 25 czerwca 2014 r. nr 259/GK/DW/2014, akt postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie KOC/47/Go/21; akt postępowania prowadzonego przez Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu RP V Pa 29.2019, poświadczonych za zgodność ksiąg wieczystych nr [REDAKTOWANO] nr [REDAKTOWANO], nr [REDAKTOWANO], dawnej księgi hipotecznej „Doba Henryków W-2752”, kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem akt rejestrowych podmiotów „[REDAKTOWANO]” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, „[REDAKTOWANO]” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, „[REDAKTOWANO]” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Dokumenty zgromadzone w postępowaniu przed Komisją nie zostały podważone żadnymi innymi dowodami, ani nie były kwestionowane przez strony.

### **III. Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

#### **1. Podstawa rozstrzygnięcia**

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. lub w przepisach szczególnych Komisji przysługują uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej w całości lub w części.

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 16 grudnia 2010 r. (sygn. akt I OSK 1706/10; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest zbadanie, czy wystąpiły przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. oraz że przepis ten zawiera zamknięty katalog takich przesłanek. Zdaniem Sądu wyrażonym w ww. wyroku organ orzekając nie rozstrzyga sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, ponieważ postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać.

Powszechnie przyjmuje się, że przesłanki stwierdzenia nieważności wymienione są enumeratywnie w art. 156 § 1 k.p.a. Nie są one oparte na uznaniu, a ich ustalenie musi pociągać za sobą stwierdzenie nieważności. Wyjątkiem są okoliczności wystąpienia przesłanki z art. 156 § 2 k.p.a., czyli gdy od doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2022, art. 156). O ile oczywiście z przepisów szczególnych nie wynika, że przepisu art. 156 § 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zatem możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została z rażącym naruszeniem prawa. Pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009,

s. 599). W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa” obejmuje się zarówno naruszenie norm prawa materialnego, jak i naruszenie norm prawa procesowego (vide wyrok NSA z 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządnego państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa. Utożsamianie tego pojęcia z każdym naruszeniem prawa nie jest słuszne.

## **2. Rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, mimo złożenia wniosku dekretowego z uchybieniem terminu**

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa, albowiem organ nieprawidłowo przyjął datę objęcia gruntu przez gminę. Organ przyjął, że objęcie grunt nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r. Tymczasem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że objęcie nastąpiło z dniem 19 kwietnia 1948 r. A zatem bieg terminu do złożenia wniosku dekretowego upływał z dniem 19 października 1948 r., a nie jak błędnie przyjął organ z dniem 16 lutego 1949 r.

Odnosząc się do powyższej kwestii bardziej szczegółowo wskazać należy, iż w niniejszej sprawie objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43). Zgodnie z § 3 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

W niniejszej sprawie ogłoszenie o objęciu gruntu przez gminę w posiadanie nastąpiło w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, który ukazał się 19 kwietnia 1948 r. W ww. Dzienniku zawarty jest zapis „Ogłoszenie o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy”. Zgodnie z treścią ogłoszenia „Gmina m.st. Warszawy obejmuje w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic: (...) Lenartowicza,

Tynieckiej, Malczewskiego i Krasickiego”. Niewątpliwie obszar, w skład którego wchodzi nieruchomość objęta decyzją reprivatyzacyjną, została wskazana w pkt 31 tegoż ogłoszenia. Potwierdza to przebieg poszczególnych osi ulic objętych Ogłoszeniem w odniesieniu do miejsca położenia przedmiotowych działek gruntu. W związku z powyższym objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło z dniem ukazania się ww. ogłoszenia, tj. z dniem 19 kwietnia 1948 r. Zatem wniosek dekretowy został złożony z uchybieniem terminu, bo w dacie 16 lutego 1949 r.

Ustalenia faktyczne Prezydenta m.st. Warszawy w toku postępowania administracyjnego co do daty objęcia gruntu w posiadanie przez gminę są nieprawidłowe. Organ przyjął, że do objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy doszło w dniu 16 sierpnia 1948 r., w oparciu o ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Było to bezpodstawne. Analiza treści Dziennika Urzędowego, na który powołuje się organ w decyzji reprivatyzacyjnej nie wskazuje, aby aktem tym został objęty w posiadanie grunt przedmiotowej nieruchomości. Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy obiektywnej. Konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, czego organ rozpoznając wniosek dekretowy nie uczynił. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy art. 7, art. 8, art. 77 § 1 k.p.a., w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, poprzez niedokładne i niewyczerpujące wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy oraz dowolne ustalenie daty objęcia gruntu w posiadanie, a tym samym dowolne ustalenie początku biegu terminu do złożenia wniosku dekretowego.

Z powyższych naruszeń prawa procesowego wynikają konsekwencje w postaci naruszenia prawa materialnego. Warunkiem ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w oparciu o przepis art. 7 dekretu warszawskiego było skuteczne złożenie wniosku w terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Termin określony w art. 7 dekretu warszawskiego jest nieprzywracanym terminem zawitym prawa materialnego. Charakter prawny terminu wskazanego w art. 7 dekretu

warszawskiego nie budzi wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie. Uchwała podjęta w składzie 5 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1996 r. sygn. akt OPK 19/96 jednoznacznie wskazała, że do terminu przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. nie mają zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu (art. 58-60). W uchwale tej wyjaśniono, że terminem zawitym jest termin, który ogranicza w czasie dochodzenie przed powołanym do tego organem realizację praw podmiotowych, a jego bezskuteczny upływ powoduje wygaśnięcie prawa. Takiego stwierdzenia nie zawiera art. 7 ust. 1 dekretu, choć określa dotychczasowemu właścicielowi termin zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy. Przywrócenie terminu prawa materialnego jest dopuszczalne, ale tylko wówczas, gdy taką możliwość przewidują przepisy określające dany termin. Pogląd o wygaśnięciu uprawnień z upływem terminu określonego w art. 7 ust. 1 dekretu i brakiem możliwości jego przywrócenia prezentowany był jeszcze przed powyższą uchwałą (wyrok NSA z dnia 21 kwietnia 1985 r. sygn. akt IV SA 1091/96, z dnia 3 lutego 1995 r. sygn. akt IV SA 832/93) i aktualny jest obecnie, czego wyrazem mogą być przykładowo wyroki NSA: z dnia 4 lutego 2005 r. sygn. akt OSK 1087/04; z dnia 4 lutego 2005 r. sygn. akt I OSK 133/05; z dnia 30 października 2009 r. sygn. akt I OSK 85/09; z dnia 21 grudnia 2009 r. sygn. akt I OSK 1227/09; z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I OSK 366/12; z dnia 30 stycznia 2013 r. sygn. akt I OSK 1544/11; z dnia 9 kwietnia 2014 r. sygn. akt I SA/Wa 128/14.

W wyroku składu 7 Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 czerwca 2001 r. sygn. akt OSA 3/01, wskazano że "skutek prawny, polegający na tym, że grunty na określonym obszarze Warszawy zostały objęte w posiadanie przez gminę w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, następował z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, stosownie do przepisu § 3 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy".

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Prezydent m.st. Warszawy błędnie uznał wniosek dekretowy z dnia 16 lutego 1949 r. jako wniosek złożony w terminie. Wobec objęcia gruntu w posiadanie w drodze ogłoszenia zawartego w Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy termin do złożenia wniosku dekretowego upływał z dniem 19 października 1948 r., a nie jak błędnie przyjął organ z dniem 16 lutego 1949 r. wobec nieprawidłowego przyjęcia objęcia gruntu w posiadanie w drodze ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

Wraz z upływem 6 miesięcznego terminu przewidzianego w art. 7 dekretu warszawskiego wygaszały roszczenia właściciela hipotecznego o ustanowienie prawa wieczystej dzierżawy w trybie art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego. Tym samym Prezydent m.st. Warszawy zobligowany był do odmowy uwzględnienia takiego wniosku. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 lutego 2015 r., I OSK 1355/13, stwierdził, iż wskazany w art. 7 dekretu warszawskiego sześciomiesięczny termin jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie podlega przywróceniu, a złożenie wniosku o przyznanie własności czasowej po upływie tego terminu stanowi okoliczność wystarczającą do wydania decyzji odmownej, bez względu na przyczynę uchybienia. Zatem niezłożenie wniosku dekretowego lub też jego złożenie z uchybieniem wskazanego terminu skutkowało wygaśnięciem roszczeń o ustanowienie prawa wieczystej dzierżawy.

W konsekwencji Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy przyznając prawo użytkowania wieczystego naruszył prawo tj. art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. W ocenie Komisji naruszenie to ma charakter rażącego naruszenia. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wprost wskazuje termin do złożenia wniosku dekretowego, a Prezydent m.st. Warszawy rozpoznał wniosek osoby, która terminu tego nie dochowała. Proste zestawienie treści rozstrzygnięcia decyzji organu z treścią zastosowanego przepisu prawa wskazuje na ich oczywistą niezgodność, co przesądza o rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

### **3. Elementy cywilno-prawne w decyzji repriwatyzacyjnej**

Rozstrzygnięcie decyzji administracyjnej – stanowiącej wyraz władczej formy działania organów administracji, musi być umocowane w przepisach prawa materialnego. W związku z tym oceniając legalność decyzji repriwatyzacyjnej, należy rozważyć czy elementy cywilno-prawne w niej zawarte, mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia administracyjnego, wydanego w oparciu o przepisy dekretu. Zgodnie z art. 27 u.g.n. sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Z powyższego wynika, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisów dekretu przebiega w dwóch etapach.

Po pierwsze w toku postępowania administracyjnego organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa (art. 7 ust. 1 i ust. 2) i w przypadku spełnienia tych



przesłanek wydaje decyzję administracyjną o ustanowieniu tego prawa na rzecz oznaczonych w decyzji osób.

Następny etap prowadzony jest na gruncie cywilnoprawnym i kończy się zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, pomiędzy gminą i osobą uprawnioną z decyzji. W ramach tego drugiego etapu gmina rozstrzyga o warunkach zawarcia umowy, a więc również o prawach i obowiązkach stron umowy. Dopiero wówczas możliwe jest wiążące ustalenie praw i obowiązków stron umowy, m.in. poprzez odpowiednie odesłania do przepisów kodeksu cywilnego jak i sankcji skutkującej rozwiązaniem umowy przed jej upływem w przypadku korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

Istotne jest to, że decyzja jest elementem, którego treścią organy administracji publicznej a także strony będą związane w przypadku uzyskania przez tę decyzję waloru ostateczności. Będzie ona więc również wiążąca przy formułowaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, której zawarcie ma nastąpić w jej wykonaniu.

Przepisy dekretu nie zawierają regulacji stanowiących podstawę do kształtowania przysługującego użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenia - w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Nie stanowią też podstawy do określania innych warunków przyszłej umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, w tym bardziej warunków jej zawarcia czy rozwiązania.

Tymczasem w punktach od V do XIII decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m.st. Warszawy zawarł postanowienia zawierające elementy cywilno-prawne. Organ opisał plan zagospodarowania przestrzennego i zabudowanie nieruchomości (pkt V i VI). Określono warunki ustalania czynszu w wypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego (punkt VII). Organ określił przesłankę wygaśnięcia decyzji tj. nie stawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie (punkt VIII). Określił obowiązki stron umowy (punkt IX). Organ określił odpowiedzialność stron przyszłej umowy w przypadku nieprawidłowego jej wykonania oraz przyczyny rozwiązania umowy (punkty X i XI). Zaś punkty XII i XIII dotyczyły nienaruszenia praw i obowiązków osób trzecich i uregulowania kwestii nierozstrzygniętych decyzją w ustawie o gospodarce nieruchomościami i kodeksie cywilnym.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, przepisy dekretu warszawskiego nie zawierają jakichkolwiek regulacji pozwalających na kształtowanie na etapie postępowania administracyjnego uprawnień i obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Art. 7 ust.

3 in fine dekretu warszawskiego stanowi wprowadzić, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta, jednakże określenie tych warunków - uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie prowadzone dopiero po wydaniu decyzji. To właśnie w ramach tego drugiego etapu rozstrzyga się o „warunkach” zawarcia tej umowy. Skoro zatem normy prawa materialnego nie przewidywały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych organów administracji publicznej, to sprawa ta, w myśl art. 2 § 3 k.p.c. należy do drogi postępowania cywilnego (...) w tej kwestii rozstrzygnięcie Prezydenta (.....) zostało wydane bez podstawy prawnej (tak: WSA w Warszawie w wyroku z dnia 8.12.2017 r., sygn. akt I SA/Wa 999/17). Takie zapatrywanie zostało również wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2020 r. sygn. akt I SA/Wa 1821/18).

Odnosząc się do kontrolowanej decyzji zauważyć należy, że w punktach od V do XIII decyzji organ zawarł rozstrzygnięcia dotyczące sfery cywilnoprawnej tj. przyszłej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wypada dostrzec, że organ poprzedził te elementy decyzji sformułowaniem „oraz stwierdzam, że”. Postanowienia z pkt VI do XII decyzji mają walor rozstrzygający sprawę, mimo poprzedzenia ich słowami „oraz stwierdzam, że”: po pierwsze nie zostały one poprzedzone sformułowaniem „informuję”, ani innym równoznacznym świadczącym o woli organu do poinformowania stron. Po drugie zapisy te znajdują się w części imperatywnej decyzji, w której organ wyraża wolę ukształtowania sprawy administracyjnej. Po trzecie sformułowanie „stwierdzam, że,, jest charakterystyczne dla decyzji administracyjnych o charakterze deklaratoryjnym.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie I OSK 1741/22 w przedmiocie elementów cywilno-prawnych w decyzji repriwatyzacyjnej, stwierdził że zarówno artykuł 7 Konstytucji, jak i art. 6 k.p.a. wyraźnie wskazują, jaki jest zakres umocowania władzy publicznej. Władza publiczna może rozstrzygać o tych sprawach, w których ma wyraźnie zaznaczoną kompetencję. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego nie ulega wątpliwości, że postanowienia decyzji po zwrocie „stwierdzam”, nie mogą być przyjęte jako noszące cechy wyłącznie informacyjne, pozbawione waloru rozstrzygnięcia sprawy, wskazującym na wolę organu wyłącznie poinformowania stron o określonych okolicznościach sprawy.

Po pierwsze, postanowienia decyzji nie zostały poprzedzone zwrotem „oraz informuje” lub innym równoznacznym, wskazującym na wolę organu wyłącznie poinformowania strony o określonych okolicznościach sprawy. Po drugie w ocenie NSA, wypowiedź organu w decyzji po słowach „stwierdzam” nie ma charakteru informacyjnego, gdyż struktura decyzji zaprzecza

temu aby organ w tym zakresie chciał stronie jedynie wyjaśnić okoliczności sprawy lub o nich poinformować. Postanowienia decyzji znajdują się w części imperatywnej decyzji, w której organ wyraża wolę ukształtowania sprawy administracyjnej, a rozstrzygnięcia w tym zakresie znajdują się wśród kilkunastu innych rozstrzygnięć organu. Po trzecie postanowienia organu w decyzji zostały poprzedzona zwrotem „oraz stwierdzam”, który pozostaje charakterystyczny dla decyzji administracyjnych o charakterze deklaratoryjnym, a więc administracyjnego aktu stosowania prawa, który nie tworzy nowej sytuacji prawnej, lecz potwierdza wcześniejsze jej powstanie na mocy prawa. Zwrot ten nie może zatem otrzymywać w niniejszej sprawie znaczenia odmiennego od tego, które jest powszechnie stosowane przy rozstrzyganiu spraw decyzją administracyjną o deklaratoryjnym charakterze.

Jak wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 17 grudnia 2024 r., sygnatura akt 1095/23, umieszczenie zatem w podstawie decyzji (rozstrzygnięciu) przywoływanych wyżej postanowień oznacza, że Prezydent m.st. Warszawy, nie mając ku temu podstaw w normach prawa materialnego, ani kompetencji przynależnych mu jako organowi administracji publicznej, wbrew wynikającej z art. 6 k.p.a. zasadzie legalizmu, ukształtował w sposób władczy istotne elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego. Podjęte zatem przezeń rozstrzygnięcie (...) obarczone jest kwalifikowaną wadą prawną z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., skutkującą nieważnością tej części decyzji. Z tym jednak zastrzeżeniem, że wadliwość tę identyfikować należy w aspekcie działania organu bez podstawy prawnej (art. 156 § 1 pkt 2 in principia k.p.a.).

Mając na uwadze powyższe, kontrolowana Prezydenta decyzja z 25 czerwca 2014 r. nr 259/GK/DW/2014 obarczona jest kwalifikowaną wadą prawną wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

#### **4. Skutki prawne wywołane decyzją**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeśli decyzja reptrywatyzyacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

W myśl art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez nicodwzracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze lub zagospodarowano nieruchomości na cele publiczne.

Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Po dokonaniu oceny stanu faktycznego i prawnego, Komisja doszła do przekonania, że zdarzenia mające miejsce po wydaniu decyzji reprywatyzacyjnej wywołały nieodwracalne skutki prawne.

W przedmiotowej sprawie decyzją reprywatyzacyjną Prezydenta m.st. Warszawy nr 259/GK/DW/2014 ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na działkach gruntu nr ew. 8/5 i nr ew. 3/7 na rzecz R■■■■ M■■■■ L■■■■■ Ł■■■■■ vel R■■■■ L■■■■■, E■■■■■ A■■■■ M■■■■ Ł■■■■■ i M■■■■ G■■■■■ N■■■■ Ł■■■■■ - S■■■■. Po wydaniu kontrolowanej decyzji reprywatyzacyjnej doszło w dniu 26 sierpnia 2014 r. do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ww. działek gruntu - Rep. A Nr 10370/2014. Następnie 28 marca 2020 r. beneficjentki decyzji reprywatyzacyjnej w wyniku czynności prawnych zawarły ze S■■■■ I■■■■■ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowę spółki komandytowej - Rep. A 2279/2020. Beneficjentki zobowiązały się do wniesienia do spółki tytułem aportu wkład w postaci m.in. nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr ew. 3/7 i nr ew. 8/5 położone przy ul. Tynieckiej i Lenartowicza. Następnie w dniu 19 czerwca 2020 r. w wykonaniu umowy spółki komandytowej beneficjentki decyzji reprywatyzacyjnej przeniosły w drodze umowy przeniesienia własności na rzecz firmy S■■■■ I■■■■■ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie własność m.in. niezabudowanych działek gruntu nr ew. 3/7 i nr ew. 8/5 - Rep. A. Nr 4350/2020. Niewątpliwie w niniejszej sprawie doszło zatem do zmian podmiotowych w sferze prawa własności.

O ile zmiany w sferze prawa własności przemawiają za wystąpieniem nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r., to za ich bezwzględny przyjęciem należy wykluczyć zaistnienie przesłanek negatywnych niepozwalających przyjąć istnienia nieodwracalnych skutków prawnych.

Odnosząc się do przesłanki nieodpłatnego nabycia własności gruntów, Komisja wskazuje co następuje. Beneficjentki decyzji repriwatyizacyjnej zawarły ze S[REDAKTED] I[REDAKTED] S[REDAKTED] z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowę spółki komandytowej - Rep. A 2279/2020 i wniosły do spółki tytułem aportu wkład w postaci m.in. nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr ew. 3/7 i nr ew. 8/5 położone przy ul. Tynieckiej i Lenartowicza. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z dnia 15 lutego 2024 r., nr 0113-KDIPT1-2.4012.855.2023.2 PRP wyjaśnił, że w związku z wniesieniem wkładu do spółki realizują się dwa rodzaje świadczeń ekonomicznych, tj.: wnoszący wkład (aport) przenosi na spółkę, do której dokonuje wkładu, prawo do rozporządzania określonymi składnikami majątku, w zamian za aport wnoszący otrzymuje pewne uprawnienia (udziały) mające określoną wartość. Organ podatkowy podkreślił, że: "(...) transakcja bez wątpienia ma charakter odpłatny (z którego wynika konieczność opodatkowania VAT). Wskazać należy, że z odpłatnością za dostawę towarów lub świadczenie usług mamy do czynienia w sytuacji, gdy pomiędzy dostawą towarów lub świadczeniem usługi, a zapłatą istnieje adekwatny związek. Odpłatność może przybierać różne formy - nie jest warunkiem to, aby została ustalona lub dokonana w pieniądzu. Odpłatnością jest więc także np. otrzymanie udziałów spółki, w związku z którym wnoszący aport uzyskuje pewną, wymierną korzyść (...)". W jego ocenie: "(...) Wniesienie aportu rzeczowego do spółki prawa handlowego lub cywilnego - w zależności od tego co jest jego przedmiotem - spełnia definicję odpłatnej dostawy towarów w myśl art. 7 (przeniesienie prawa do rozporządzania towarem jak właściciel) lub odpłatnego świadczenia usług, w świetle art. 8 (każde świadczenie, które nie jest dostawą towarów, w szczególności przeniesienie praw do wartości niematerialnych i prawnych), a tym samym w rozumieniu art. 2 pkt 22 ustawy, uznawane jest za sprzedaż. W konsekwencji, wniesienie aportem majątku w zamian za udziały należy uznać za odpłatną dostawę towarów na terytorium kraju (...)".

Odnosząc się do przesłanki istnienia złej wiary po stronie nabywcy praw lub roszczeń do nieruchomości warszawskiej wskazać należy, że definicję „złej wiary” zawiera art. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przepis ten stanowi, że w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1 (osobę na rzecz której wydano decyzję), wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w

art. 30 ust. 1 ustawy. Artykuł 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jest samodzielną definicją „złej wiary” i nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miałby definiować jej znaczenie.

W doktrynie zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006). Zła wiara po stronie nabywcy praw lub roszczeń do nieruchomości warszawskiej dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W niniejszej sprawie decydujące znaczenie dla określenia, czy przeniesienie praw do działek gruntu wywołało nieodwracalne skutki prawne, miało ustalenie, czy można było przypisać złą wiarę nabywcy nieruchomości tj. spółce [REDAKTOWANE] I [REDAKTOWANE] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie.

W ocenie Komisji spółka nie mogła mieć wiedzy o okolicznościach związanych z rażącym naruszeniem prawa przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy, ani z łatwością jej uzyskać. Spółka nie była stroną postępowania administracyjnego o ustanowienie użytkowania wieczystego. Spółka nie była również uczestnikiem postępowania pozakarnego zmierzającego do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej prowadzonego przez Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu zainicjonowanego w 2019 r., a z akt tych nie wynika aby była w jakakolwiek sposób informowana o trwającym postępowaniu. Wiedzę o wadach decyzji reprivatyzacyjnej spółka powzięła dopiero na skutek postępowania prowadzonego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zainicjonowanym sprzeciwem Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu. Wszystkie czynności przenoszące własność do przedmiotowych nieruchomości oraz wpisy w księgach wieczystych miały miejsce przed zawiadomieniem spółki S [REDAKTOWANE] I [REDAKTOWANE] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie o wszczęciu postępowania. Sprzeciw Prokuratora datowany jest na dzień 30 grudnia 2020 r., wpłynął do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 4 stycznia 2021 r. Zawiadomienie spółki o wszczęciu postępowania nastąpiło pismem z dnia 7 kwietnia 2021 r. Tymczasem umowa spółki komandytowej, w której

beneficjentki zobowiązały się wnieść aport została zawarta 27 marca 2020 r. Kolejna umowa w wyniku wykonania umowy spółki przenosząca własność została zawarta 19 czerwca 2020 r. W księdze wieczystej w Dziale II wzmianka o umowie przeniesienia własności została zamieszczona z chwilą 22 czerwca 2020 r., a wpisu dokonano w dniu 11 stycznia 2021 r. Taki rodzaj wpisu ujawnionego w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny, co oznacza że nie tworzy prawa. Wyklucza to po jej stronie zaistnienie „złej wiary” z art. 40 ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r.

Ponadto Komisja w toku postępowania, zwróciła się do wielu instytucji z wnioskiem o udzielenie informacji, czy w okresie od daty wydania decyzji restrykcyjnej do daty przeniesienia własności nieruchomości tytułem aportu, beneficjentki decyzji oraz S[REDAKTED] I[REDAKTED] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, S[REDAKTED] I[REDAKTED] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, T[REDAKTED] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, W[REDAKTED] J[REDAKTED] L[REDAKTED], H[REDAKTED] K[REDAKTED] G[REDAKTED] lub pełnomocnicy ww. osób i spółek przeglądali akta/dokumenty, były przesłuchiwane, występowali z pismami, kierowano do nich pisma lub zapytane podmioty są w posiadaniu innych dokumentów świadczących o tym, że osoby te były informowane o nieprawidłowościach w restrykcyjacji. Analiza przesłanych odpowiedzi nie wskazuje, aby udostępniono ww. podmiotom akta czy dokumenty. Brak też jest pism oraz innych dokumentów, z których wynikałoby, że osoby te miały wiedzę o nieprawidłowościach związanych z restrykcyjacją. Bądź z uwagi na archiwizację, instytucje nie dysponują danymi sprzed pięciu lat wstecz. Prokuratura prowadząca sprawę dot. sprzeciwu od decyzji restrykcyjnej, oraz Prokuratura prowadząca śledztwo o przestępstwo oszustwa udzieliły informacji, iż nie wykonywały czynności procesowych z wymienionymi osobami, osoby te nie zapoznawały się z aktami sprawy, ani nie kierowano do nich korespondencji. Obie Prokuratury wskazały ponadto, że nie prowadziły także analizy okoliczności zawarcia umowy, na mocy których nieruchomość została wniesiona aportem do spółki ani umowy, na mocy której dokonano zbycia udziałów. Nie podejmowano także żadnych działań w celu stwierdzenia bezskuteczności ww. umów.

Wobec powyższego Komisja ustaliła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy numer 259/GK/DW/2014 wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **IV. Brak podstaw do nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia**

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę: 1) na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; 2) działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz ww. osoby, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja; 2a) która nabyła prawa lub roszczenia, o których mowa w art. 7 Dekretu, a następnie dokonała ich zbycia lub przeniesienia pod tytułem darmym; 3) która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Jak wynika z art. 31 ust. 1b w razie stwierdzenia złej wiary osoby, o której mowa w ust. 1, domniemywa się, że osoba będąca z nią w bliskim stosunku lub podmiot powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości, o których mowa w art. 2 rozporządzenia (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002, str. 1, z późn. zm.), wiedzieli o przyczynie złej wiary, bez względu na to, czy nabyli roszczenia lub prawo nieodpłatnie.

W ocenie Komisji w sprawie nie doszło do aktualizacji przesłanek uprawniających Komisję do nałożenia obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Wadliwość decyzji jest wyłącznie wynikiem błędnej oceny stanu faktycznego i prawnego nieruchomości dokonanej przez Prezydenta m.st. Warszawy w toku postępowania dekretowego. Beneficjentki decyzji są potomkiniami pierwotnego właściciela hipotecznego i jego następczyniami prawnymi z tytułu spadkobrania. Brak jest podstaw do przerzucania konsekwencji powyższych nieprawidłowości na beneficjentki decyzji.

Należy stwierdzić także brak podstaw nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na nabywcę nieruchomości. Zgromadzony materiał w sprawie nie wskazuje, aby nabywca wiedział o okolicznościach mających wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie postępowania reprivatyzacyjnego, a w świetle okoliczności omówionych w punkcie 3.4 decyzji nie można przyjąć by był w złej wierze. Zgromadzony materiał nie wskazuje także na powiązania podmiotowe i przedmiotowe pomiędzy beneficjentkami decyzji reprivatyzacyjnej a osobą prawną z którą zawarły umowę spółki komandytowej - S [REDAKTOWANE] I [REDAKTOWANE] Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.



## V. Stanowisko strony postępowania

S [REDAKTOWANE] I [REDAKTOWANE] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, pismem z dnia 26 czerwca 2024 r. zajęła swoje stanowisko co do przedmiotowej sprawy. Podniosła, że „bezsprzecznie nabycie Nieruchomości przez Spółkę nastąpiło w dobrej wierze i jest chronione rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych.” Spółka nabywając Nieruchomość działała w oparciu o domniemanie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: kwih), że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a nabycie chronione jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.” Strona podniosła, że „brak jest również przesłanek wyłączających rękojmię wiary publicznej wynikających z art. 6 § 1 kwih. Przeniesienie Nieruchomości na Spółkę nie było bowiem czynnością nieodpłatną - stanowiło wniesienie wkładów do Spółki w związku z nabyciem praw i obowiązków współnika Spółki. Wszystkie strony działały w dobrej wierze w oparciu o ostateczne decyzje Prezydenta m.st. Warszawy”. „Dobrą wiarę Spółki należy oceniać na datę nabycia Nieruchomości tj. 19 czerwca 2020 roku. Biorąc pod uwagę, że ewentualne wątpliwości co do prawidłowości decyzji (...) powstały dopiero po nabyciu Nieruchomości przez Spółkę nie sposób uznać, iż działają one w złej wierze.”

Zdaniem strony postępowania w sprawie decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu zarówno art. 156 § 2 k.p.a., jak i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Mając to na względzie, w sprawie powinna zostać wydana decyzja o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Dodatkowo strona podniosła, że „minęło ponad 10 lat od daty wydania decyzji (...), zgodnie z art. 156 § 2 k.p.a. (...) nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne”. W ocenie strony „niestosowanie tych kodeksowych zasad do jednej grupy adresatów tj. stron postępowania dotyczących nieruchomości warszawskich, stanowi złamanie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa wyrażonej w art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.”

Komisja podziela stanowisko strony postępowania w zakresie niewystąpienia złej wiary, a w konsekwencji wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych decyzji. Komisja szeroko omówiła te kwestie w punkcie 3.4 uzasadnienia decyzji, zatem ponowne przytaczanie argumentacji stanowiska Komisji w tym miejscu jest zbędne.

Odnosząc się do kolejnego argumentu strony postępowania, wskazać należy, powszechnie przyjmuje się, że przesłanki stwierdzenia nieważności wymienione są

enumeratywnie w art. 156 § 1 k.p.a. Wyjątkiem są okoliczności wystąpienia przesłanki z art. 156 § 2 k.p.a., czyli gdy od doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2022, art. 156). O ile z przepisów szczególnych nie wynika, że przepisu art. 156 § 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem m.in. art. 156 § 2 tej ustawy. Organy administracji mają bezwzględny obowiązek działania na podstawie i w granicach obowiązującego prawa i nie mają prawa odmowy stosowania obowiązujących przepisów dopóki nie zostaną one wyeliminowane z porządku prawnego.

## **VI. Kwalifikacja wad decyzji reprivatyzacyjnej**

W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań prawnych, w opinii Komisji, kontrolowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ Prezydent m.st. Warszawy rozpatrzył pozytywnie wniosek dekretowy i ustanowił prawo użytkowania wieczystego mimo niespełnienia jednej z fundamentalnych przesłanek z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Organ ustanowił prawo użytkowania wieczystego, mimo złożenia wniosku dekretowego po terminie i to po upływie długiego odstępu czasu, około 6 miesięcy. Ponadto doszło do rażącego naruszenia art. 6 k.p.a., poprzez rozstrzygnięcie w drodze decyzji administracyjnej w zakresie nie należącym do właściwości organów. W konsekwencji decyzja reprivatyzacyjna obciążona jest takimi wadami prawnymi, które uzasadniają przyjęcie rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. W ocenie Komisji zaistniała przesłanka określona w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. poprzez rażące naruszenie z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego i art. 6 k.p.a. Wobec czego Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 pkt. 4 ustawy z 9 marca 2017 r. wobec wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych stwierdziła wydanie kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

## **VII. Strony postępowania**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Jako strony postępowania przyjęto beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej oraz obecnych właścicieli działek gruntu nr ewidencyjny 8/5, nr ewidencyjny 3/7 i nr 102.

Ponadto z art. 16a ust. 1 w związku z art. 16a ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. wynika, że Komisja może wszcząć postępowanie w przypadku wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej, a w razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego w sprawie prokuratorowi służą prawa strony. Z powyższego wynika więc konieczność uznania również w niniejszej sprawie za stronę P [REDAKTED] R [REDAKTED] we W [REDAKTED], który wniosł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego sprzeciw od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy.

### **VIII. Konkluzja**

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie: art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 2 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**

**Arkadiusz Myrcha**

#### **Pouczenie**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935; dalej: p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 §5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało: 1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016 - 2025.

3. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z §2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 r. poz. 535).

4. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane - na jej wniosek -prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawianiu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. 5. Zgodnie z treścią art. 87 §1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie roku od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 §1 k.p.a., strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno - biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

7. Zgodnie z treścią art. 49b. §1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia strony zgodnie z art. 49 § 1 lub art. 49a o decyzji lub postanowieniu, które podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję lub postanowienie, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji lub postanowienia w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.

8. Stosownie do treści art. 39 a ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. od decyzji Komisji stronie nie przysługują przewidziane w odrębnych przepisach środki prawne wzruszenia decyzji dotyczące wznowienia postępowania, uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji.

